**PERNIAGAAN SRI MUJUR MAJU SDN. BHD.**

**lwn.**

**RAJA KAMARUDDIN BIN RAJA AB. WAHID**

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SHAH ALAM
DATO' FAIZA TAMBY CHIK H
[USUL PEMULA NO: 25-15-95]
4 SEPTEMBER 1995

***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Permohonan untuk membatalkan kaveat persendirian - Samada responden mempunyai satu kepentingan yang boleh dikaveat - Seksyen 323(i) Kanun Tanah Negara 1965 - Samada keterangan yang dikemukakan menzahirkan satu persoalan yang serius untuk dibicarakan - Samada imbangan keadilan memihak kepada kaveat dibenarkan terus berkuatkuasa sementara menanti keputusan Mahkamah.*

Pemohon (Syarikat tersebut) dalam kes Usul Pemula No. 25-15-95 telah memohon untuk membatalkan kaveat persendirian yang dimasukkan oleh penentang keatas sebidang tanah kepunyaan Syarikat tersebut. Penentang merupakan pemegang 60% saham dalam Syarikat tersebut. Kes Usul Pemula No. 25-23-95 merupakan permohonan pemegang saham tersebut untuk membatalkan kaveat persendirian yang dimasukkan oleh Syarikat tersebut keatas tanah tersebut. Soalan yang timbul ialah samada permohonan yang dibuat dalam kedua-dua kes ini boleh berjaya.

**Diputuskan:**

**[1]** Dalam borang permohonan untuk mendapatkan tanah daripada Pihak Berkuasa Negeri ia ada disebut bahawa Raja Kamaruddin mempunyai 60% syer dalam Syarikat tersebut. Atas dasar tersebut permohonan itu telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri. Atas alasan ini Raja Kamaruddin telah berjaya menunjukkan bahawa beliau ada satu kes *prima facie* yang bukannya remeh dan menyusahkan dan telah menunjukkan wujudnya suatu soalan berat atau serius untuk dibicarakan dan keputusannya akan hanya dapat dicapai bukan melalui afidavit-afidavit yang bertentangan tetapi melalui suatu perbicaraan penuh dimana saksi-saksi dapat diperiksa balas dan memberikan keterangan-keterangannya secara lisan.

**[2]** Oleh kerana Raja Kamaruddin telah berjaya menunjukkan wujudnya suatu kes *prima facie* yang bukannya remeh dan menyusahkan kaveat patut dilanjutkan sehingga perbicaraan guaman sivil Raja Kamaruddin selesai.

*[Permohonan pemohon dalam UP 25-15-95 ditolak dengan kos. Permohonan pemohon dalam UP 25-23-95 dibenarkan].*

**Kes-kes yang dirujuk:**

*Kumpulan Sua Betong v. Dataran Segar Sdn. Bhd. [1992] 1 CLJ SC 20* ***(diikuti)***

*Eng Mee Yong & Ors v. Letchumanan [1979] 2 MLJ 212 PC* ***(dirujuk)***

*Murugappa Chettiar Lakshamanan & 3 Ors v. Lee Teck Mook [1995] 2 CLJ 545, [1995] 1 AMR 958* ***(diikuti)***

*Macon Works & Trading Sdn. Bhd. v. Phang Hon Chin & Anor [1976] 2 MLJ 177* ***(dirujuk)***

*Gan Tuck Meng & Ors v. Ngan Yin Groundnut Factory Sdn. Bhd. & Anor [1990] 1 MLJ 227* ***(diikuti)***

*Crabb v. Arun District Council [1975] 3 All ER 865* ***(dirujuk)***

*National Chemsearch Corpn. (S.E.A.) Ptd. Ltd & Anor v. Hotel Ambassador (Malaysia) Sdn. Bhd. [1975] 2 MLJ 193* ***(dirujuk)***

*Bagi pihak pemohon - Prakash Menon (T/n. Isharidah, Ho, Chong & Menon)*
*Bagi pihak penentang - Mary Sitravelu (T/n. Mary Sitravelu & Co.)*

## PENGHAKIMAN

**Faiza Tamby Chik H:**

Meneliti afidavit-afidavit yang difailkan dalam kes ini, dapat diperhatikan bahawa ini adalah suatu kes klasik yang berlaku di Negara ini semenjak Merdeka terutamanya dalam kepesatan ekonomi dimana seorang bumiputra digunakan untuk mendapatkan tanah Kerajaan dengan mudah dengan menyatakan dalam permohonan bahawa syarikat pemohon mempunyai ekuiti Bumiputra yang besar. Menyedari latarbelakang ini kes ini hendaklah diputuskan melalui saksi-saksi yang memberikan keterangan lisan di Mahkamah dan boleh diperiksa balas pula; ianya tidak boleh diputuskan dengan berdasarkan pertentangan afidavit-afidavit yang difailkan oleh pihak-pihak sahaja. Dalam kes *Kumpulan Sua Betong v. Dataran Segar Sdn. Bhd.* [1992] 1 CLJ SC telah disebut bahawa, "we do not consider it proper and just that the question of nullity or otherwise of the transfer be decided in these proceedings on contested evidence by affidavits". Begitu juga dalam kes *Eng Mee Yong & Ors v. Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212 PC telah disebut bahawa, "Their Lordship must therefore turn to the evidence that was before the High Court on the hearing of the application bearing in mind that if there appears to be any conflict evidence which is not on the face of it implausible, such a conflict ought not to be disposed of on affidavit evidence only."

Dalam kes ini Raja Kamaruddin bin Raja Ab. Wahid adalah seorang bumiputra yang dipelawa masuk kedalam Perniagaan Sri Mujur Maju Sdn. Bhd. Oleh Ramanee a/1 Ramayah, Murugan a/1 Singaram dan mendiang T.M. Thurai seorang ahli Dewan Undangan Negeri Selangor Pada masa berkaitan Raja Kamaruddin adalah seorang peniaga Bumiputra yang menjadi ketua Cawangan UMNO Shah Bandar Raya dan seorang ahli kerabat DiRaja Selangor. Balasan kepada Raja Kamaruddin memasuki Perniagaan Sri Mujur Maju Sdn. Bhd. ialah beliau diberikan 60% saham dalam Perniagaan Sri Mujur Maju Sdn. Bhd. (lihat para. 3-9 afidavit sokongan Raja Kamaruddin).

Perlulah dinotakan disini bahawa hasil daripada latarbelakang yang disebut terdahulu maka Perniagaan Sri Mujur Maju Sdn. Bhd. telah dianugerahkan oleh Kerajaan Negeri Selangor sekeping tanah dengan pegangan H.S.(D) 85488 No. P.T 14905 Mukim Damansara Daerah Petaling (tanah tersebut) dan inilah sahaja sekeping harta yang dimiliki oleh Perniagaan Sri Mujur Maju Sdn. Bhd.

Perlu juga dinotakan disini bahawa yang memohon untuk pembatalan kaveat persendirian yang dimasukkan oleh Raja Kamaruddin dalam kes ini adalah Perniagaan Sri Mujur Maju Sdn. Bhd. sendiri dan bukannya apa yang dikatakan oleh pembeli *bona fide* dengan nilai tanpa notis Perniagaan Sri Mujur Maju Sdn. Bhd.

Daripada afidavit-afidavit yang difailkan dapat diperhatikan bahawa Ramanee a/1 Ramayah semasa mengemukakan permohonan atas nama Perniagaan Sri Mujur Maju Sdn. Bhd. telah membayangkan kepada Pihak Berkuasa Negeri dengan mengatakan bahawa Raja Kamaruddin memegang 60% saham dalam Perniagaan Sri Mujur Maju Sdn. Bhd. (lihat ekshibit RK-1). Pada masa itu Ramanee a/1 Ramayah dan Murugan a/1 Singaram masing-masing memegang 20% saham seorang dalam Perniagaan Sri Mujur Maju Sdn. Bhd. Pihak Berkuasa Negeri telah meluluskan penganugerahan tanah tersebut kepada Perniagaan Sri Mujur Maju Sdn. Bhd. pada 8 April 1991 atas dasar butir-butir dalam borang permohonan ekshibit RK-1, dan hanya pada 23 Mei 1991 Perniagaan Sri Mujur Maju Sdn. Bhd. telah diberitahu mengenai kelulusan itu secara rasmi. Dapart diperhatikan bahawa Raja Kamaruddin tidak tahu menahu mengenai kelulusan tersebut pada 8 April 1991.

Menurut kes *Murugappa Chettiar Lakshamanan & 3 Ors v. Lee Teck Mook* [1995] 1 AMR 958, Mahkamah Rayuan telah memutuskan bahawa apabila satu permohonan untuk membatalkan kaveat dibuat, perkara-perkara berikut hendaklah diambil kira;

(a) Pertama, samada responden dapat menunjukkan ia mempunyai satu kepentingan yang boleh dikaveat dibawah s. 323 (i) Kanun Tanah Negara (KTN);

(b) Jika jawabnya "Ya" samada keterangan yang dikemukakan dihadapan Hakim bicara telah menzahirkan satu persoalan yang serius untuk dibicarakan;

(c) Jika demikian, samada atas imbangan kesenangan, atau imbangan keadilan memihak kepada kaveat ini dibenarkan terus berkuatkuasa sementara menanti keputusan Mahkamah.

Perlulah diingati disini bahawa kes ini belum lagi dibicarakan di Mahkamah dengan mamanggil saksi-saksi dan saksi-saksi itu pula belum lagi diperiksa balas. Apa yang terjadi disini adalah keputusan sementara telah dibuat melalui

pengemukaan afidavit-afidavit yang bertentangan oleh pihak-pihak berdasarkan imbangan keadilan. Dalam kes *Macon Works & Trading Sdn. Bhd. v. Phang Hon Chin & Anor.* [1976] 2 MLJ 177 telah disebut bahawa:

> the whole system of caveats is founded on the principle that they exist for the protection of alleged as well as proved interest and therefore not only has a person right to a registrable interest in the land who may enter a caveat but also any person claiming title to it or any registrable interest in any alienated land or even claiming only a right to such title or registrable interest.: Dalam kes *Gan Tuck Meng & Ors v. Ngan Yin Groundnut Factory Sdn. Bhd. & Anor.* [1990] 1 MLJ 227, 232 disebut bahawa:
>
> > Equitable estoppel has been the instrument through which Courts have intervened for centuries to prevent fraud, unconscionable conduct and transactions; as a principle it is closest to the notion of justice as perceived by the man in the street.
> >
> > Professor Hanbury in *Hanbury's Modern Equity* (9th Edn.) defines it as 'a doctrine which prevents (estops) a person acting inconsistently with a representation which he has made to the other party in reliance of which the other party has acted to his detriment'. With the greatest respect, the definition is certainly correct, but there are many cases which may now lie outside it.
> >
> > At the outset, it is to be borne early in mind the distinction between common law estoppel and equitable estoppel; the former is a mere rule of evidence and is subject to technicalities and rules, such as those seemingly laid down in s. 115 of the Evidence Act 1950, while the latter does not give rise to substantial rights and remedies. Thus, in the case of common law estoppel, eg. a man on a certain day makes a statutory declaration saying that certain specified goods belong to a third party, will be estopped from saying in evidence that the same goods have all belonged to himself in fact, and in the case of equitable estoppel, a tenant obtained a 30-year lease of land against his landlord who sought to evict him on the basis of an one month's notice to quit when the doctrine of equitable estoppel was applied in our-well-known case of *Siew Soon Wah v. Yong Tong Hong*.

Dalam kes *Crabb v. Arun District Council* [1975] 3 All ER 865 pada halaman 871 disebutkan bahawa:

> The basis of this proprietary estoppel - as indeed of promissory estoppel - is the interposition of equity. Equity comes in, true to form, to mitigate the rigours of strict law. The early cases did not speak of it as 'estoppel'. They spoke of it as 'raising an equity'. If I may expand that, Lord Cairns said in *Hughes v. Metropolitan Railway Co: "...* it is the first principle upon which all Courts of Equity proceed ..." that it will prevent a person from insisting on his strict legal rights - whether arising under a contract, or on his title deeds, or by statute - when it would be inequitable for him to do so having regard to the dealings which have taken place between the parties. What then are the dealings which

> will preclude him from insisting on his strict legal rights? If he makes a binding contract that he will not insist on the strict legal position, a Court of equity will hold him to his contract. Short of a binding contract, if he makes a promise that he will not insist on his strict legal rights - even though that promise may be unenforceable in point of law for want of consideration or want of writing - and if he makes the promise knowing or intending that the other will act on it, and he does act on it, then again a Court of equity will not allow him to go back on that promise: see *Central London Property Trust v. High Trees House, Charles Richards v. Oppenheim.*

Adalah jelas disini bahawa menurut Exhibit RK-1, perenggan 12 yang berbunyi, "Kami mengaku bahawa semua keterangan-keterangan yang tersebut diatas semuanya benar dan jika didapati ada yang tidak benar, kami mengaku bahawa permohonan berkenaan dengan borang ini terbatal dengan sendirinya." Dalam borang permohonan itu disebut bahawa Raja Kamaruddin mempunyai 60% syer, Murugan a/1 Singaram mempunyai 20% syer dan Ramanee a/1 Ramayah mempunyai 20% syer dalam Perniagaan Sri Mujur Maju Sdn. Bhd. Atas dasar tersebut permohonan tersebut telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Dalam kes *National Chemsearch Corpn. (S.E.A.) Ptd. Ltd & Anor v. Hotel Ambassador (Malaysia) Sdn. Bhd.* [1975] 2 MLJ 193, 198,

> In *Sarkar on Evidence*; 12th Edn., at p. 191 appears the following passage:
>
> The declarations, admissions and acts of agents are admissible against their principals on grounds very similar to those which govern the declaration of co-partners. The principal constitutes the agent as his representative in the transaction of certain business. Whatever, therefore, the agent does in true lawful prosecution of that business, is the act of the principal. The rule is one of substantive law and not evidence.
>
> It is founded on the legal identity of interest subsisting between the parties. They are original evidence and not hearsay; and being regarded as verbal acts they are receivable in evidence without calling the agent himself to prove them. (*Doe v. Hawkins* 1841, 2 QB 212).

Atas alasan diatas saya berpendapat disini bahawa Raja Kamaruddin telah berjaya menunjukkan bahawa beliau ada suatu kes *prima facie* yang bukannya remeh dan menyusahkan dan telah menunjukkan wujudnya suatu soalan berat atau serius untuk dibicarakan dan keputusannya akan hanya dapat dicapai bukan melalui afidavit-afidavit yang bertentangan tetapi melalui suatu perbicaraan penoh dimana saksi-saksi dapat diperiksa balas dan memberikan keterangan-keterangannya secara lisan.

Lagi pun dalam kes ini keterangan afidavit yang bertentangan tidak dapat menjelaskan soalan-soalan berikut:

(1) Bagaimana Ng Swee Kiat menjadi pemegang saham 50%?

(2) Bagaimana 3 sijil dikeluarkan pada hal pada masa itu hanya Ramanee a/1 Ramayah dan Murugan a/1 Singaram sahaja yang masing-masing memegang 20% saham setiap orang?

(3) Bagaimana Ramanee a/1 Ramayah mendapat sijil 3 dan 5?

Soalan-soalan diatas akan hanya terjawab melalui saksi yang dipanggil dalam suatu perbicaraan penoh.

Dikatakan melalui keterangan afidavit bahawa saham Perniagaan Sri Mujur Maju Sdn. Bhd. telah dijual dengan harga RM871,200 akan tetapi menurut afidavit yang diikrarkan oleh Hee Choi (lihat ekshibit HS-2) bahawa premium yang ditaksirkan oleh Pihak Berkuasa Negeri adalah RM9.30 sen p.s.f. Sekiranya itu benar maka dalam kes ini luas tanah tersebut adalah 10 ekar. Dalam seekar ada 43,560 p.s.f. Jadinya premiumnya ialah 43,560 x 10 x 9.30 sen = RM4,356,000. Itu adalah pada tahun 1991. Dan tanah tersebut adalah tanah industri.

Jadi adalah jelas disini bahawa keterangan afidavit-afidavit yang bertentangan itu adalah samar-samar dan mengelirukan. Ini perlu dijelaskan melalui keterangan lisan oleh saksi-saksi. Dalam kes ini saya perpendapat bahawa Raja Kamaruddin telah berjaya menunjukkan wujudnya suatu kes *prima facie* yang bukannya remeh dan menyusahkan. Seperti kata Mahkamah Agong dalam kes *Kumpulan Sua Betong Sdn. Bhd. v. Dataran Segar Sdn. Bhd.* [1992] 1 CLJ 20, 21 telah diputuskan bahawa:

(1) At these interlocutory proceedings the issue to be decided is whether there are any merits in the appellant's contention for the purpose of establishing that it has a title or a right to Lot 849, that it has a *prima facie* case and that its claim is not frivolous or vexatious. The Court therefore abstained from expressing any opinion on the merits of the appellant's claim in respect of the voidness or invalidity of the transfer at these interlocutory proceedings.

(2) According to Lord Diplock's guidelines in *Eng Mee Yong's* case, the caveator must satisfy the Court that his claim to interest in the land does raise a serious question to be tried, and secondly that a balance of convenience is in favour of allowing the caveat to remain. The traditional approach was based on whether a caveator has a *prima facie* case and that his claim is not frivolous or vexatious.

(3) The two approaches may be different but the ultimate object is to determine whether a caveator, in order to maintain his caveat in force, has a claim to a title or interest in alienated land, or any right to such title or interest, although it must be said for the earlier approach that it is a direct one and easy to apply. On the facts of this case, it would be more efficacious to apply both the traditional approach adopted in the *Macon Engineering* case and Lord Diplock's guidelines as stated in *Eng Mee Yong's* case.

Dengan ini saya memutuskan bahawa permohonan pemohon dalam UP 25-15-95 ditolak dengan kos dan permohonan pemohon dalam UP 25-23-95 dibenarkan. Kaveat dilanjutkan sehingga perbicaraan guaman sivil Raja Kamaruddin selesai.